PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Victoria

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

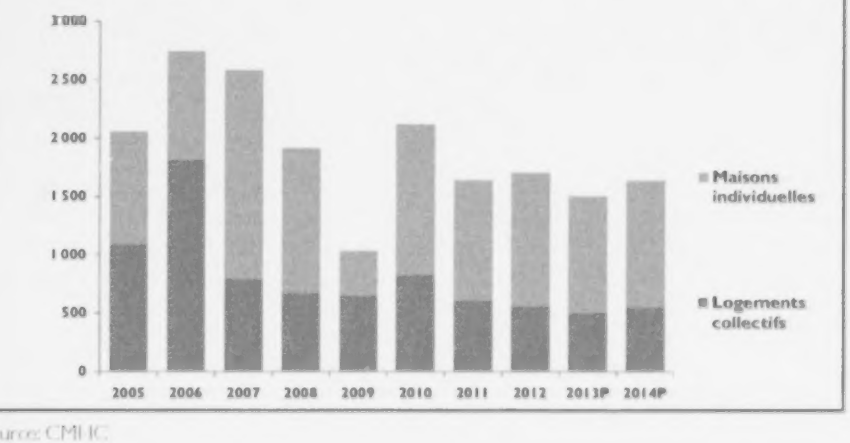
Date de diffusion : automne 2013

Faits saillants pour Victoria[1]

- Le nombre de mises en chantier devrait diminuer en 2013, mais augmentera en 2014.
- Le marché de la revente va tendre vers l'équilibre en 2014 puisque les ventes de logements existants devraient augmenter.
- En 2013, le prix de revente moyen devrait être similaire à celui de 2012. En 2014, il devrait augmenter légèrement.
- Le taux d'inoccupation des appartements locatifs devrait légèrement augmenter en 2013, puis demeurer stable en 2014.

Figure 1

Augmentation du nombre de mises en chantier dans la RMR de Victoria



Source: CMHC

[1] Les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 16 octobre 2013.

Table des matières

1 Faits saillants pour Victoria
2 Ralentissement de la construction résidentielle
3 Amélioration du marché de la revente
3 Stabilité sur le marché locatif
4 Amélioration prévue du marché de l'emploi
5 Les taux hypothécaires augmenteront légèrement et graduellement vers la fin de l'horizon prévisionnel, mais seront toujours bas par rapport aux années passées
8 Résumé des prévisions
9 Méthodes D'Enquête

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

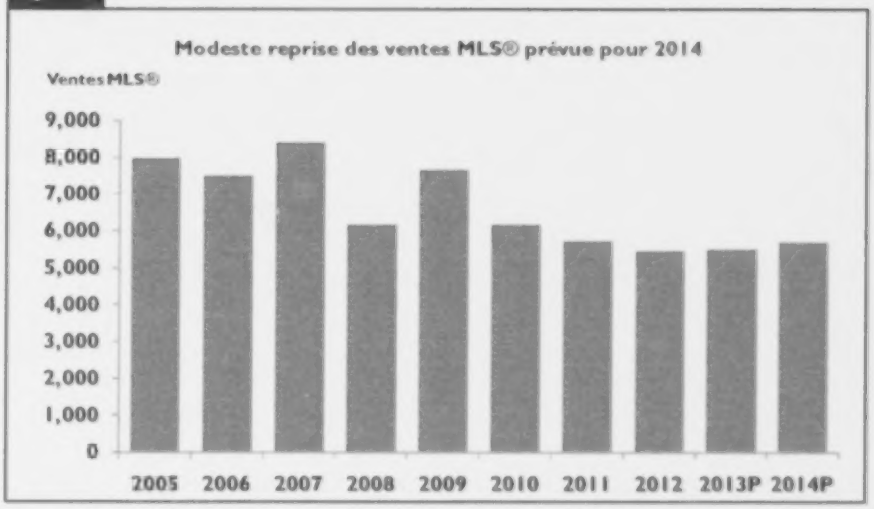
à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Ralentissement de la construction résidentielle

Le nombre de logements commencés dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Victoria baissera à 1 500 en 2013, mais devrait remonter à 1 630 en 2014. Les mises en chantier de logements collectifs et de maisons individuelles resteront en deçà de la moyenne sur 10 ans cette année et l'année prochaine[2]. La faiblesse des taux hypothécaires et l'amélioration des conditions sur le marché de la revente stimuleront la construction résidentielle l'an prochain. Toutefois, l'abondance d'habitations sur le marché de la revente, souvent à des prix inférieurs à ceux des logements neufs, exercera de la pression sur le marché du neuf.

On prévoit que les constructeurs amorceront 1 000 logements collectifs cette année, puis 1 080 en 2014, ce qui est inférieur à la moyenne sur 10 ans. La croissance sur le marché du neuf continue d'être freinée par les stocks d'unités non écoulées et, par conséquent, le nombre d'appartements en copropriété en construction est à son plus bas depuis 2004. Le nombre d'appartements en copropriété non écoulés est resté à environ 300 unités au cours des cinq dernières années. En outre, l'offre d'appartements en copropriété sur le marché de la revente demeure élevée par rapport aux années passées. Cependant, à mesure que l'offre d'appartements descendra sur le marché de la revente, on peut s'attendre à ce que le nombre de mises en chantier de logements collectifs augmente.

Figure 2



Source : SCHL, adaptation des données MLS® fournies par l'ACI. Multiple Listing Services (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Les promoteurs surveillent les conditions du marché et s'assurent que la demande est suffisante avant d'entreprendre de nouveaux projets. Ainsi, le nombre de logements collectifs commencés au cours de la prochaine année demeurera faible, en comparaison de la moyenne de la dernière décennie. Le ralentissement de la construction résidentielle des dernières années s'est traduit par une diminution du nombre d'unités achevées au cours des trois dernières années, une tendance qui devrait se poursuivre en 2014. Par conséquent, les stocks d'unités non écoulées commenceront à diminuer l'an prochain.

D'après les prévisions, 500 et 550 maisons individuelles, respectivement, seront commencées en 2013 et en 2014. Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles a régressé au cours de sept des huit dernières années. Le ralentissement du marché de l'emploi et de la croissance démographique, ainsi que la concurrence livrée par le marché de la revente ont freiné la construction ces dernières années. En 2013, le nombre de permis de construire et de mises en chantier a reculé d'environ 10 % par rapport à l'an dernier. Le marché des maisons individuelles neuves devrait s'améliorer un peu puisque le nombre d'unités achevées et non écoulées a diminué en 2013. De plus, l'offre sur le marché de la revente suit une tendance à la baisse depuis le début de l'année.

Les facteurs démographiques auront aussi une incidence sur la construction résidentielle durant la période visée par les prévisions. À long terme, les stocks de logements augmentent généralement proportionnellement

[2] Le nombre moyen sur dix ans (2003-2012) de maisons individuelles et de logements collectifs commencés dans la RMR de Victoria est de 786 et 1 229, respectivement.

[3] Le ménage, tel que défini par Statistique Canada, est une personne ou un groupe de personnes qui occupent le même logement et n'ont pas de domicile habituel ailleurs au Canada ou à l'étranger. Le logement peut être un logement collectif ou un logement privé. Le ménage peut se composer d'un groupe familial (famille de recensement), de deux familles ou plus partageant le même logement, d'un groupe de personnes non apparentées ou d'une personne vivant seule. Les membres du ménage qui sont temporairement absents le jour de référence (résidant temporairement ailleurs) sont considérés comme faisant partie de leur ménage habituel.

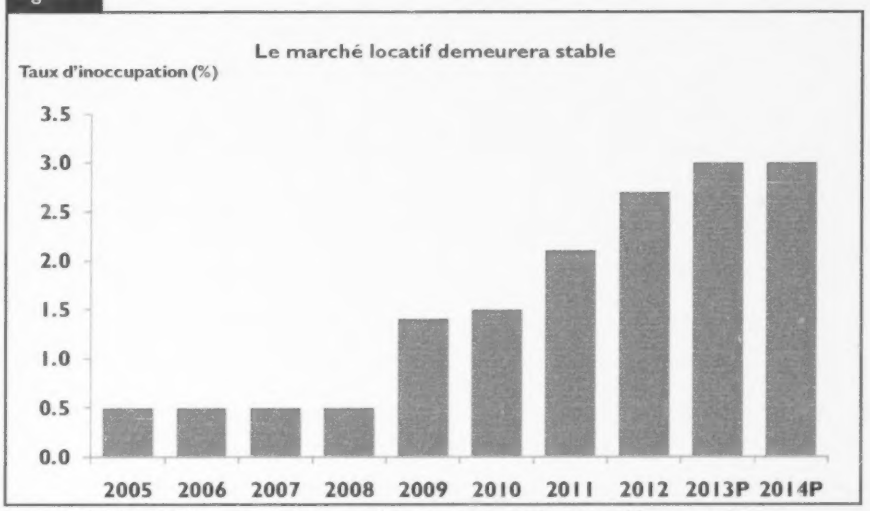
à la croissance des ménages[4]. C'est que la demande de logements neufs augmente à mesure que de nouveaux ménages sont formés. En 2013 et 2014, on prévoit la formation de près de 1 600 ménages par année, comparativement à une moyenne de 1 700 pour les dix dernières années[4].

Amélioration du marché de la revente

Les conditions du marché de la vente se sont améliorées en 2013, marché qui devrait être équilibré en 2014. De juillet à septembre 2013, le total des ventes conclues par l'intermédiaire du Multiple Listing Service® (MLS®) dans le Grand Victoria[5] est demeuré le même par rapport à la même période en 2012. Ce sont les maisons en rangée qui affichent les plus fortes hausses en pourcentage. Les ventes de maisons individuelles ont aussi augmenté d'une année à l'autre. Les ventes d'appartements en copropriété ont cependant été inférieures aux chiffres de 2012. Au début de l'année, la demande de logements pour propriétaires-occupants a faibli en raison de la lenteur inattendue de la reprise de la création d'emplois à temps plein et de la croissance moins élevée que prévu des salaires. Cependant, la faiblesse persistante des taux hypothécaires durant le reste de l'année et au début de 2014 stimulera dans une certaine mesure la demande sur le marché de l'existant. L'amélioration sera toutefois modeste puisqu'on s'attend à 5 700 ventes MLS® en 2014, à peine plus que les 5 500 prévues en 2013.

La demande de logements dans le Grand Victoria devrait augmenter en 2013 par rapport à son niveau

Figure 3



Source : SCHL, taux d'inoccupation moyen des appartements des immeubles construits expressément pour la location.

des trois dernières années qui était sous la moyenne. Les gains sur le marché de l'emploi et la croissance de la population favoriseront une augmentation des ventes l'an prochain.

Le nombre de nouvelles inscriptions, une mesure de l'offre, est en baisse depuis l'an dernier. Elles ont reculé de 5 % en 2012, pour s'établir à environ 12 800 unités. Les inscriptions devraient continuer de descendre et perdre 10 % pour se chiffrer à 11 500 unités en 2013, pour ensuite gagner un faible 3 % et atteindre 11 900 unités en 2014, soit un retour à la moyenne historique de 10 ans.

Le grand pouvoir de négociation des acheteurs au cours des dernières années a fait descendre les prix des habitations. Le prix MLS® moyen à Victoria a diminué pendant trois des quatre dernières années. L'émergence de conditions plus équilibrées sur le marché cette année devrait permettre une augmentation du prix MLS moyen de 0,2 % en 2013 et de 2,1 % en 2014. Cependant, l'augmentation de l'offre et le ralentissement de la croissance des revenus en 2012 et en 2013 viendront contrebalancer ces conditions et limiteront la croissance des prix pour l'année.

Stabilité sur le marché locatif

On s'attend à de la stabilité sur le marché locatif à Victoria. La faible migration, la concurrence du marché locatif secondaire et la création d'emplois modérée pour les jeunes travailleurs feront légèrement augmenter le taux d'inoccupation en 2013. En 2014, l'augmentation de l'offre viendra contrebalancer l'incidence de la croissance de l'emploi chez les jeunes, de sorte que le taux d'inoccupation ne bougera pas.

En 2012, le marché locatif de Victoria a ralenti pour une quatrième année de suite, alors que le taux d'inoccupation

[4] Source : BC Stats, PEOPLE 2013, données publiées en septembre 2013, calculs de la SCHL.

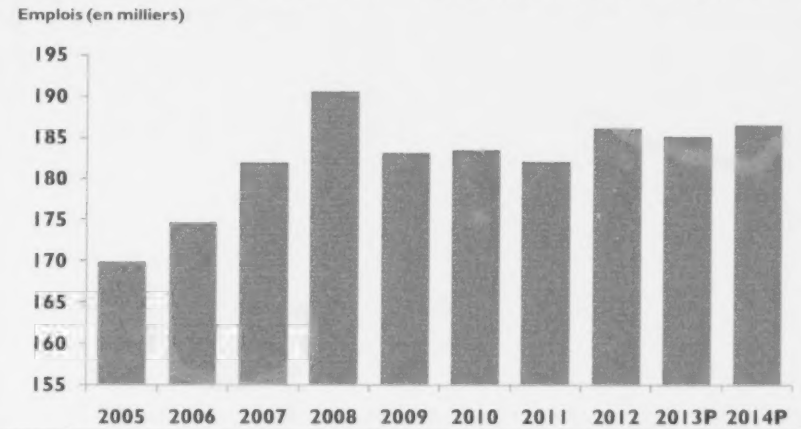
[5] Le Grand Victoria, comme le définit le Victoria Real Estate Board (VREB) est similaire à la RMR de Victoria, mais comprend également Gulf Islands, Malahat, Shawnigan Lake, Mill Bay ou Cobble Hill.

augmentait et que le rythme de l'augmentation des loyers ralentissait. Plusieurs facteurs liés à la demande et à l'offre ont contribué à la montée du taux d'inoccupation des logements locatifs, notamment le repli de la migration et une légère amélioration de l'emploi chez les jeunes travailleurs, lesquels sont en général locataires. En outre, les mises en chantier de logements locatifs sont en hausse depuis quelques années, ce qui contribue à l'augmentation des stocks. Ces raisons peuvent expliquer la hausse du taux d'inoccupation, qui est passé de 2,1 % à l'automne de 2011 à 2,7 % un an plus tard.

Au cours des dernières années, la plus faible demande de logements pour propriétaires-occupants a profité au marché locatif, puisque les acheteurs potentiels ont repoussé l'achat d'une propriété et sont demeurés dans un logement locatif. La faiblesse de l'emploi dans le groupe d'âge des 15 à 24 ans et la concurrence des logements que louent des investisseurs et des logements du marché secondaire sont des facteurs clés qui devraient causer une augmentation du taux d'inoccupation des unités construites expressément pour le marché locatif. De nouvelles unités locatives devraient pénétrer le marché l'an prochain et exercer une pression haussière sur le taux d'inoccupation global. Entre juin 2012 et mai 2013, 251 unités locatives ont été achevées. À la fin de septembre 2013, 443 unités de plus étaient en construction. À mesure que d'autres unités seront achevées et offertes sur le marché en 2014, la pression haussière sur le taux d'inoccupation sera contrebalancée par une demande accrue d'unités locatives découlant de la croissance de l'emploi, ce qui favorisera la stabilité du taux d'inoccupation. Toutefois, il demeure de l'incertitude quant à différentes considérations clés comme le contexte économique. Si la croissance de l'emploi est plus faible que prévu, la migration pourrait être moins importante, ce qui réduira la demande de logements locatifs et entraînera une détente plus prononcée sur le marché jusqu'en 2014.

Figure 4

Recul de l'emploi dans la RMR de Victoria – une reprise est prévue pour 2014



Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada

Les loyers moyens à Victoria devraient continuer de monter à un rythme se rapprochant de l'inflation[6]. Les loyers continueront d'augmenter en raison de la montée des coûts de construction et d'entretien, mais aussi en raison de la demande et de l'arrivée d'unités neuves ou rénovées sur le marché local. Malgré la hausse prévue des loyers moyens, vivre dans un logement locatif demeure plus abordable qu'acheter une propriété.

Amélioration prévue du marché de l'emploi

Bien qu'à long terme, c'est le vieillissement de la population qui déterminera l'orientation que prendra le marché de l'habitation, les conditions économiques actuelles ont, à court terme, une forte influence sur les choix des ménages en matière d'habitation. Ces conditions comprennent l'amélioration du marché de l'emploi, la faible croissance de la population et les bas taux hypothécaires. Une amélioration du marché de l'emploi et une reprise de la croissance économique en 2014 devraient alimenter les marchés du neuf et de la revente à Victoria. La hausse des dépenses de consommation devrait se traduire par de meilleurs résultats pour le secteur des services et pour l'économie en général.

La croissance économique devrait demeurer faible encore cette année parce que la production des secteurs de la construction et de

[6] Les variations de loyer dans l'échantillon fixe se sont chiffrées en moyenne à 1,35 % entre 2010 et 2012.

l'administration publique a diminué. Les contraintes budgétaires limitent la croissance de l'administration publique et le nombre réduit de mises en chantier se traduira par des activités de construction plus faibles. La croissance économique devrait s'améliorer en 2014 et être stimulée par les secteurs des services aux entreprises, de la finance, de l'assurance et de l'immobilier. La croissance prévue dans les économies américaine et asiatiques en 2014 pourrait avoir des répercussions positives sur le tourisme et le commerce en Colombie-Britannique et à l'île de Vancouver.

Depuis le premier trimestre de 2013, Victoria a subi des pertes de postes à temps plein. Le niveau d'emploi total désaisonnalisé demeure en deçà du sommet atteint avant la récession en 2008[7]. Cette tendance laisse croire que les employeurs ressentent toujours de l'incertitude par rapport à l'économie locale. Toutefois, la croissance modeste de la population active a fait que le taux de chômage s'est maintenu à 5,5 %, l'un des plus bas de la province. La croissance de l'emploi est un facteur clé de la demande d'habitation puisqu'elle contribue à l'augmentation des revenus et assure la stabilité des revenus nécessaires au remboursement d'un prêt hypothécaire ou au paiement d'un loyer sur une base mensuelle.

Une reprise économique vigoureuse devrait permettre, en 2014, de mettre un frein aux pertes d'emplois. En fait, en 2014, l'emploi devrait revenir à son niveau de 2012, soit 185 000 postes, principalement grâce à la création d'emplois prévue dans le secteur des services. Même si la croissance de l'emploi demeurera modeste cette année à Victoria, l'industrie du tourisme devrait aller mieux. Entre janvier et juin 2013, le nombre de visiteurs internationaux entrant au Canada par Victoria ou Sidney a augmenté de 1 % par rapport à la même période l'an dernier[8]. La reprise de l'économie mondiale devrait entraîner une tendance à la hausse du nombre de visiteurs internationaux.

Les conditions actuelles du marché de l'emploi dans la RMR de Victoria sont liées aux flux de migration. Grâce en partie aux niveaux élevés de l'emploi de 2005 à 2008, la migration a doublé entre 2006 et 2009. La croissance de la population de Victoria devrait demeurer tout juste sous la moyenne historique, ce qui reflète une modeste croissance du marché de l'emploi[9]. La croissance de l'emploi sous la moyenne a limité la migration nette à 2 700 personnes en 2012, le plus bas niveau en 6 ans. La migration nette devrait atteindre en moyenne 3 000 personnes par année en 2013 et en 2014.

En plus de la faible croissance de la population, deux tendances démographiques générales touchent la région de Victoria : la diminution du nombre de jeunes adultes et le vieillissement de la population. La diminution du nombre de jeunes adultes cause un recul graduel de la demande de logements locatifs et de maisons neuves d'entrée de gamme. La croissance annuelle de la population dans le groupe des 25 à 34 ans devrait se situer en moyenne à 0,4 % par année pour les cinq prochaines années, contre 2 %, en moyenne, au cours des cinq dernières années. En comparaison, la population âgée de 55 ans et plus devrait s'accroître de 2,6 % par année au cours des cinq prochaines années. En même temps, de plus de en plus de ménages joignent le groupe des 75 ans et plus, ce qui devrait générer de la demande pour des résidences pour personnes âgées.

L'évolution des besoins en matière de logement de ces différents groupes d'âge déterminera l'orientation des activités de construction résidentielle, que ce soit la production d'un plus grand nombre de places dans des résidences pour personnes âgées ou encore la construction de logements répondant aux besoins propres aux baby-boomers. Les professionnels de l'industrie, notamment les courtiers en immeubles et les constructeurs, continueront de multiplier les stratégies et les promotions commerciales qui visent à mettre en valeur un mode vie axé sur les besoins des 75 ans et plus.

[7] La dernière donnée est pour août 2013, alors que le nombre désaisonnalisé d'emplois (temps plein et temps partiel) était de 182 800 (source : Statistique Canada).

[8] Source : Victoria Tourism Bulletin July 2013, Chemistry Business and Human Resource Consulting.

[9] La population devrait croître à un taux annuel de 0,7 % en 2013 et en 2014, comparativement à une moyenne sur dix ans de 0,9 %. Source : BC Stats, PEOPLE 2013, données publiées en septembre 2013.

Les taux hypothécaires augmenteront légèrement et graduellement vers la fin de l'horizon prévisionnel, mais seront toujours bas par rapport aux années passées

À la suite de la réunion du Federal Open Market Committee (FOMC) de la Réserve fédérale américaine, tenue en juin, les taux d'intérêt ont quelque peu augmenté, puis ils sont demeurés stables tant aux États-Unis qu'au Canada. Selon la Federal Reserve Bank of New York, cette progression reflète un changement dans l'évaluation des risques faite par les investisseurs et non pas un changement de la trajectoire attendue des taux d'intérêt[10].

Les prévisions de la SCHL concernant les taux d'intérêt tiennent compte de ce point de vue. Les taux hypothécaires ont donc été légèrement révisés à la hausse au troisième trimestre de 2013. Néanmoins, cette prévision quant au taux d'intérêt continuera d'être un facteur favorable au marché de l'habitation durant l'horizon prévisionnel, car les taux hypothécaires demeureront bas par rapport aux années passées.

À la fin de 2014, on prévoit qu'ils seront un peu plus élevés qu'au troisième trimestre de 2013. Cette année, selon le scénario de base de la SCHL, le taux moyen affiché des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 3,00 et 3,50 %, et celui des prêts hypothécaires de cinq ans, entre 5,00 et 5,50 %. En 2014, le premier augmentera pour se situer dans une fourchette allant de 3,25 à 3,75 % et le second variera entre 5,25 et 6,00 %.

[10] Preparing for Takeoff? Professional Forecasters and the June 2013 FOMC Meeting, Federal Reserve Bank of New York (2013). Richard Crump, Stefano Eusepi et Emanuel Moench (http://libertystreeteconomics.newyorkfed.org/2013/09/preparing-for-takeoff-professional-forecasters-and-the-june-2013-fomc-meeting.html)

Tendances en bref

Les facteurs clés et leurs effets sur les mises en chantier d'habitations	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires devraient augmenter graduellement au cours de la période visée par les prévisions, mais demeurer près des creux historiques. Les taux hypothécaires actuels favorisent la demande sur le marché de l'habitation.
Population	La croissance de la population devrait demeurer positive, mais en deçà de la moyenne sur cinq ans en 2014. La migration nette est en baisse, ce qui se traduira par un recul de la demande pour tous les types de logements en 2013, particulièrement pour les logements locatifs puisque c'est habituellement le type de logements que choisissent les migrants.
Emploi	L'emploi à Victoria devrait se replier de 1 % en 2013. La croissance de l'emploi, particulièrement les postes à temps plein, devrait s'améliorer et favoriser la demande pour tous les types de logements.
Revenus	Les revenus hebdomadaires moyens réels sont demeurés stables en 2013, ce qui favorisera la demande de logements.
Marché de la revente	La plupart des marchés locaux de la revente devraient être équilibrés en 2013 et 2014. Le rythme des mises en chantier d'habitations devrait refléter la récente amélioration des ventes MLS®, l'activité sur le marché de la revente étant en général un indicateur précurseur de la construction résidentielle.
Stocks d'unités achevées et non écoulées	L'offre de logements collectifs suit une tendance à la baisse par rapport aux niveaux antérieurs. Les stocks de maisons individuelles ont reculé en 2013. La construction résidentielle demeure freinée par les stocks actuels.
Écoulement	L'écoulement est en baisse, ce qui reflète le ralentissement de la demande d'habitations neuves.

Risques associés aux prévisions

Les perspectives pourraient être infirmées par certains facteurs, dont les suivants :

- Une reprise économique aux États-Unis ou une croissance des pays émergents plus fortes que prévu favoriseraient l'économie de la Colombie-Britannique, ce qui contribuerait à faire augmenter l'activité sur le marché de l'habitation de cette province, notamment à Victoria.
- La dette des ménages et les prix des logements élevés ont rendu l'économie nationale plus vulnérable à certains chocs économiques. Si les taux d'intérêt ou le chômage venaient à augmenter brusquement et fortement, certains des ménages les plus endettés pourraient être forcés de liquider une partie de leur actif, notamment leur logement. Cette situation risquerait d'exercer des pressions à la baisse sur les prix des habitations et, de façon plus générale, sur l'activité dans le secteur de l'habitation.

Résumé des prévisions RMR de Victoria Automne 2013							
	2010	2011	2012	2013p	Var. en %	2014p	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	827	609	552	500	-9,4	550	10,0
Logements collectifs	1 291	1 033	1 148	1 000	-12,9	1 080	8,0
Jumelés	234	84	86	60	-30,2	100	66,7
Maisons en rangée	162	198	114	60	-47,4	120	100,0
Appartements	895	751	948	880	-7,2	860	-2,3
Tous types de logement confondus	2 118	1 642	1 700	1 500	-11,8	1 630	8,7
Prix moyen ($)							
Logements individuels	635 664	667 023	653 278	700 000	7,2	700 000	0,0
Prix médian ($)							
Logements individuels	595 500	610 000	529 900	610 000	15,1	630 000	3,3
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	-2,8	-1,6	-2,8	-1,5	-	-0,5	-
Marché de la revente							
Ventes MLS®	6 169	5 773	5 460	5 500	0,7	5 700	3,6
Nouvelles inscriptions MLS®	13 250	13 427	12 766	11 500	-9,9	11 900	3,5
Prix MLS® moyen ($)	504 561	498 300	484 164	485 000	0,2	495 000	2,1
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,5	2,1	2,7	3,0	0,3	3,0	0,0
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 024	1 045	1 059	1 061	-	1 066	-
Loyer moyen ($) des log. de 1 ch. (octobre)	806	819	828	835	-	850	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,49	3,52	3,17	3,00 - 3,50	-	3,25 - 3,75	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,61	5,37	5,27	5,00 - 5,50	-	5,25 - 6,00	-
Nombre annuel d'emplois	183 400	182 000	186 100	184 500	-0,9	186 000	0,8
Croissance de l'emploi (%)	0,2	-0,8	2,3	-0,9	-	0,8	-
Taux de chômage (%)	6,0	6,1	5,4	5,4	-	5,3	-
Migration nette	4 978	2 777	2 692	3 000	11,4	3 000	0,0

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®), Statistique

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2013, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

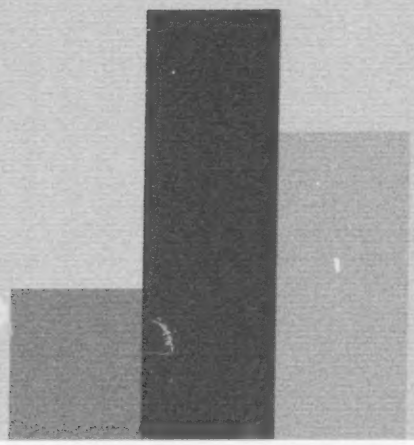
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Les résultats de recherche sur le logement vous intéressent-ils?

Demeurez au fait des plus récents résultats de recherche sur l'habitation et des différents événements d'intérêt liés aux lodgements durables, aux conditions de logement, aux tendances, vau financement de l'habitation, et à bien d'autres sujets.

Inscrivez-vous dès maintenant au bulletin électronique « Recherche en habitation » de la SCHL!

64369_2013_B02